

**RACCOLTA DI OFFERTE VINCOLANTI DI ACQUISTO
DEGLI IMMOBILI DELLA ASSOCIATE SRL
IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**

DISCIPLINARE

Lotto 20

Immobile sito in Fiumicino (RM)

Via Viserba n. 45, Villino

Premessa

La Associate S.r.l. (di seguito anche solo “**Associate**” o “**Società**”) è una società a responsabilità limitata, con sede legale in Roma, Via Cola di Rienzo 212 c.f. 03012190587 e p.i. 01149331009, PEC: as1.2019roma@pecamministrazionestraordinaria.it, costituita in data 30 novembre 1977, risulta iscritta nella sezione ordinaria del Registro Imprese, a far data dal 19 febbraio 1996, con numero REA RM – 422248 ed il capitale sociale, integralmente sottoscritto e versato, è pari ad euro 10.000,00.

Il Tribunale di Roma, in data 17 gennaio 2019, ha acclarato lo stato di insolvenza della Società (con sentenza n. 34/2019) ed ha conseguentemente disposto, con decreto del 22 novembre 2019, l’apertura della procedura di amministrazione straordinaria ai sensi dell’art. 80 e ss. del D.Lgs. n. 270/1999 e s.m.i. (nel seguito, “**D.Lgs. n. 270/1999**”) in estensione alla procedura facente capo alla Securpol Group in amministrazione straordinaria (di seguito anche solo “**Procedura madre**”). Quest’ultima è stata infatti precedentemente avviata – ai sensi dell’art. 30 del d.lgs. 270/1999 – dal Tribunale di Civitavecchia con Decreto del 16 novembre 2017.

Ai sensi dell’art. 85 del D.Lgs. n. 270/1999 è stato nominato, con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico (di seguito anche solo “**MISE**”) del 20 dicembre 2019, il Commissario Straordinario della società Associate in amministrazione straordinaria, Dott. Italo Soncini (già Commissario della Securpol Group) ed è stato preposto il medesimo Comitato di sorveglianza della Procedura madre.

Il Commissario Straordinario ha pertanto redatto il “*Programma di cessione dei complessi aziendali*” (di seguito, anche solo, “**Programma**”), integrativo di quello approvato a norma dell’art. 57 del medesimo D.Lgs. 270/1999 nell’ambito della Procedura madre, in conformità alle previsioni dettate dall’art. 86 del medesimo decreto, successivamente depositato (in data 24 aprile 2020) presso la sede del MISE.

Si è infatti reso necessario avviare il programma liquidatorio del compendio immobiliare attraverso la cessione degli assets immobiliari della Società, al fine di garantire la massima soddisfazione dei creditori e la migliore conservazione e valorizzazione del patrimonio aziendale. Il Programma prescelto è di natura liquidatoria, in quanto avente ad oggetto la dismissione e la liquidazione dei cespiti della società Associate in amministrazione straordinaria.

Il MISE ha autorizzato il Programma (che viene allegato al presente Disciplinare *sub* Allegato 7) con Decreto del 23 luglio 2020 emesso dal Direttore Generale del MISE, Direzione generale per la politica industriale, l’innovazione e le piccole e medie imprese - Divisione X - Amministrazione Straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza, comunicando che “*E’ autorizzata l’esecuzione del Programma di natura liquidatoria relativo alla società Associate S.r.l. in amministrazione straordinaria, integrativo del programma della procedura madre Securpol Group S.r.l. in amministrazione straordinaria. Il Commissario provvederà alla trasmissione del Programma al competente Tribunale a norma dell’articolo 59 del decreto legislativo 270/1999*”.

Con il medesimo Decreto il MISE ha inoltre precisato, in forza dell’urgenza più volte rappresentata dal Commissario straordinario, “*di dover provvedere anche in assenza del parere del Comitato di sorveglianza*” (della Securpol), dimessosi con le note del 23 aprile e del 4 maggio 2020 rispettivamente inviate dal Presidente e dal membro esperto del Comitato di sorveglianza e non ancora ricostituito.

Con Decreto prot. AOO_PIT U.0056886 del 3 marzo 2021 il Ministero dello Sviluppo Economico ha autorizzato la vendita dei complessi immobiliari di proprietà di Associate S.r.l. prevedendo, per ciascuno, specifiche prescrizioni.

Con comunicazione prot. n. AOO_PIT.REGISTRO UFFICIALE.2022.0168002 del 12 maggio 2022 è stato trasmesso il Decreto del MISE del 10 maggio 2022 con il quale è stato nominato un organo

commissariale collegiale composto dal Dott. Italo Soncini, dalla Prof.ssa Bettina Campedelli e dal Prof. Daniele Vattermoli (di seguito, "**Organo Commissariale**").

L'Organo Commissariale intende quindi procedere, in conformità alle modalità, termini e condizioni descritti nel presente Disciplinare e negli ulteriori atti della procedura alla raccolta di offerte vincolanti di acquisto dei beni immobili della Associate come di seguito, singolarmente, descritti.

Tutto ciò premesso la Procedura di Amministrazione Straordinaria di Associate

INVITA

tutti i soggetti interessati, previa presentazione di manifestazione di interesse, a formalizzare la propria offerta irrevocabile vincolante (di seguito, anche solo, "**Offerta**") per l'acquisto del/degli immobili della Associate in amministrazione straordinaria sotto descritto/i.

1. Oggetto dell'offerta di acquisto

1.1 L'offerta di acquisto riguarda i seguenti Beni Immobili:

- **Fiumicino (RM), Via Viserba n. 45, Villino (Foglio 706, Map. 715, Sub. 505-506)**

Valore di mercato dell'immobile (= prezzo a base d'asta): Euro 347.000,00
(trecentoquarantasettemila/00)

1.2 1.3 L'Immobile è descritto nel dettaglio nella "*Perizia di Stima*" e relativi allegati, di cui all'Allegato 1 al presente Disciplinare e costituenti parte integrante della stessa, cui si rimanda integralmente. Ogni ulteriore informazione disponibile sarà caricata nella *virtual data room* appositamente attivata; le credenziali per l'accesso alla VDR dovranno essere richieste all'atto della manifestazione d'interesse di cui al successivo art. 3.

1.4 Le informazioni e gli ulteriori elementi appresi in riferimento all'immobile – anche in sede di sopralluogo obbligatorio come da par. 3 del presente Disciplinare – nonché indicati dal Disciplinare medesimo, possono essere, o possono divenire, obsoleti: non vi è tuttavia alcun obbligo per la Società in Amministrazione Straordinaria, per l'Organo Commissariale, per i dipendenti e per i consulenti della procedura in A.S. di aggiornare le informazioni stesse e gli ulteriori elementi messi a disposizione dei soggetti interessati, né detti soggetti assumono alcuna responsabilità al riguardo.

2. Stato dell'Immobile

2.1 L'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da persone, attrezzature e suppellettili, dunque in stato idoneo alla cessione alla piena disponibilità dell'acquirente, a corpo e non a misura, con la conseguenza che l'Amministrazione Straordinaria cedente non assume alcuna garanzia al riguardo, in particolare per quanto concerne, a titolo esemplificativo e non esaustivo: **(i)** lo stato di conservazione, la consistenza e/o l'idoneità e/o la conformità ad ogni vigente normativa tecnica, ambientale e di sicurezza del Bene Immobile e dei relativi impianti; **(ii)** le condizioni igienico-sanitarie dei luoghi; **(iii)** i vizi (salvo la responsabilità per l'evizione, nei limiti in cui sia inderogabile per legge) o la mancanza di qualità dell'immobile; **(iv)** eventuali difformità; avendone avuto l'acquirente piena contezza a seguito dell'esame della relativa documentazione e/o in sede di sopralluogo obbligatorio di cui al par. 3 del presente Disciplinare, ed avendo lo stesso preso visione dell'immobile e verificato l'attitudine e l'idoneità allo svolgimento dell'attività che si prefigge.

Eventuali adeguamenti dell'immobile alle norme di prevenzione e sicurezza vigenti, così come alle norme in tema di tutela ecologica e ambientale e, in generale, alle normative vigenti, saranno a carico dell'acquirente degli stessi.

Il rischio collegato all'eventuale mancato, non tempestivo o condizionato rilascio di eventuali autorizzazioni di autorità competenti che costituiscano condizioni per l'esecuzione della compravendita sarà a carico esclusivamente dell'acquirente.

Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara quindi di non avere nulla da eccepire al riguardo e di acquistare l'immobile come visto e piaciuto.

2.2 Il prezzo a base d'asta del Bene Immobile, che tiene conto dell'interesse finora manifestato dal mercato nonché delle relazioni di stima effettuate dagli esperti all'uopo incaricati, è indicato al par. 1 del presente Disciplinare: **sono consentite esclusivamente offerte al rialzo rispetto al prezzo a base d'asta; eventuali offerte che uguagliano o ribassino il prezzo a base d'asta dovranno ritenersi invalide e non verranno valutate.**

2.3 Resterà a carico dell'aggiudicatario, con espressa esclusione di ogni responsabilità dell'amministrazione straordinaria cedente, l'eventuale adeguamento alle norme di prevenzione e sicurezza vigenti, così come alle norme in tema di tutela ecologica e ambientale e, in generale, alle normative vigenti applicabili all'immobile.

2.4 Ogni onere, tassa, imposta, spesa e competenza comunque inerente e/o conseguente al trasferimento dell'Immobile sarà a carico dell'aggiudicatario, inclusi gli onorari notarili relativi alla stipula del preliminare e del contratto definitivo di compravendita.

Le formalità pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario previa istanza ai sensi dell'art. 64 del D.Lgs. n. 270/1999.

3. Sopralluogo obbligatorio, virtual data room; manifestazione di interesse.

3.1 I soggetti interessati **sono obbligati ad espletare il sopralluogo** presso l'immobile, con le modalità di seguito riportate. Si precisa che l'avvenuto espletamento del sopralluogo, e comunque la comprova dello stesso ai sensi del presente art. 3, costituiscono condizione di validità dell'offerta.

3.2 Ai fini dell'espletamento del sopralluogo, i soggetti interessati dovranno far pervenire all'Organo Commissariale, all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata ("PEC") as1.2019roma@pecamministrazionestraordinaria.it, almeno 7 giorni prima della scadenza del termine per presentare l'offerta di acquisto, apposita Manifestazione di interesse conforme all'Allegato 2, nella quale:

(i) indicare l'immobile/i che si intendono visitare;

(ii) indicare almeno due date di preferenza per la visita/e dell'immobile/i;

(iii) indicare il nominativo dell'incaricato al sopralluogo;

(iv) specificare se detto incaricato procede in quanto offerente in nome proprio, ovvero quale soggetto legato a specifico rapporto giuridico al soggetto interessato a fare offerta;

(v) allegare copia del documento di identità in corso di validità dell'incaricato all'espletamento del sopralluogo;

(vi) allegare copia della eventuale delega ad espletare il sopralluogo per conto del soggetto interessato a fare offerta: detta delega, unitamente al documento di identità dell'incaricato, dovrà essere consegnata in originale, debitamente sottoscritta in forma olografa, al momento del sopralluogo.

La predetta documentazione, a seconda dei casi, potrà essere prodotta in originale, ovvero in copia autentica o in copia conforme ai sensi, rispettivamente, degli artt. 18 e 19 del D.P.R. n. 445/2000, in ogni caso debitamente sottoscritta.

Successivamente, un soggetto appositamente incaricato dall'Organo Commissariale comunicherà a mezzo PEC quanti ne abbiano fatto richiesta, data e ora per lo svolgimento delle attività di sopralluogo, che comunque non potranno espletarsi oltre il terzo giorno antecedente alla data stabilita per la presentazione delle offerte.

Le operazioni di sopralluogo verranno effettuate in modo da evitare che i potenziali offerenti si incontrino tra loro; in nessun caso il soggetto incaricato dall'Organo Commissariale o l'Organo Commissariale potranno rilasciare informazioni circa i soggetti che hanno effettuato il sopralluogo o che hanno fatto la relativa richiesta.

A seguito di tale comunicazione, sarà consentito ai Soggetti Interessati, nei tempi concordati e secondo le modalità che saranno indicate, lo svolgimento delle attività di verifica del bene mediante accesso fisico al Bene Immobile, ove possibile in considerazione dello stato di sicurezza dello stesso.

Nella Manifestazione d'interesse di cui al presente articolo i Soggetti Interessati dovranno altresì fare espressa richiesta di ricevere le credenziali per avere accesso alla *virtual data room* (VDR), ove saranno fornite informazioni e potranno essere consultati documenti, ulteriori rispetto a quelli già resi disponibili ai soggetti interessati tra gli atti di gara, concernenti il Bene Immobile. È a esclusiva responsabilità dei Soggetti Interessati verificare tempestivamente la funzionalità della VDR. Ogni malfunzionamento che impedisca l'accesso alla VDR e/o la consultazione della relativa documentazione deve essere tempestivamente segnalato al Soggetto incaricato dall'Organo Commissariale almeno tre giorni prima del termine per la scadenza delle offerte.

Ai soggetti che avranno presentato la manifestazione di interesse sarà consentito il sopralluogo e l'accesso alla VDR solo dopo aver sottoscritto apposito *non disclosure agreement* (NDA) conforme all'Allegato 3.

3.3 L'Amministrazione Straordinaria, l'Organo Commissariale nonché i consulenti incaricati non assumono alcuna responsabilità (contrattuale, extracontrattuale, precontrattuale o di altro genere) nei confronti di qualsiasi soggetto – a qualsivoglia titolo interessato – in ordine all'esattezza, all'adeguatezza, all'affidabilità ed alla completezza delle informazioni messe a disposizione nel corso delle operazioni di verifica e sopralluogo o di qualsiasi comunicazione scritta o verbale (anche se resa in risposta a una domanda o meno) effettuata in relazione ad esse. Le informazioni ottenute mediante la consultazione della documentazione non implicano, a nessun titolo ed a nessun fine, garanzie o assicurazioni in capo ai soggetti interessati alla presentazione dell'offerta o in capo a soggetti terzi.

3.4 All'esito del sopralluogo verrà redatto un verbale, secondo il fac-simile di cui all'Allegato 4 al presente Disciplinare, in n. 2 originali, sottoscritti da entrambe le parti (dunque dal soggetto interessato a fare offerta, ovvero dal suo incaricato, e dal soggetto incaricato dall'Organo Commissariale) che verranno rilasciati, uno ciascuno, ai soggetti intervenuti al sopralluogo e/o ai loro incaricati.

3.5 All'offerta, a pena di invalidità della stessa, dovrà essere allegato il verbale di sopralluogo di cui al par. 3.4 che precede. In caso di mancata allegazione o irregolarità del verbale del sopralluogo effettuato secondo le modalità previste nel presente Disciplinare, il soggetto interessato a fare offerta potrà essere ammesso a regolarizzare la propria posizione, facendo pervenire all'Amministrazione Straordinaria, come le modalità ed entro i termini dalla stessa indicati, il verbale di sopralluogo in suo possesso.

4. Modalità, termini e condizioni per la presentazione dell'offerta

4.1 Potranno presentare offerta le persone fisiche e giuridiche, italiane o straniere.

La procedura sarà espletata mediante l'invio di offerte segrete, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta indicato al par. 1 del presente Disciplinare.

Saranno escluse tutte le offerte di importo **pari o inferiore** al prezzo a base d'asta.

L'offerta economica consisterà nell'indicazione di un prezzo unico onnicomprensivo per l'acquisto di tutti gli immobili oggetto della procedura.

L'offerente dovrà dichiarare nell'offerta di accettare tutte le condizioni di cui al presente disciplinare nonché di aver avuto accesso alla *Virtual Data Room*.

L'offerta dovrà essere fatta pervenire in plico chiuso in Roma (RM), in via Ovidio n. 20 scala B interno 1, **entro le ore 13.00 del giorno 4 ottobre 2022** all'attenzione del Notaio dott.ssa Natalia Sgromo.

All'esterno del plico dovranno essere indicati i riferimenti dell'offerente nonché l'Immobile per il quale viene presentata offerta.

Il Notaio, o un soggetto da questi delegato, rilascerà ricevuta attestante la data e l'ora di ricevimento del plico. Le offerte potranno essere fatte pervenire nei termini indicati anche tramite plico raccomandato o tramite corriere.

La seduta pubblica per l'apertura delle offerte sarà avviata dal Notaio **alle ore 14.00 del 6 ottobre 2022**.

Il Notaio garantisce la conservazione in luogo sicuro dei plichi pervenuti predisponendo tutte le necessarie cautele a tutela dell'integrità e della segretezza delle buste contenenti le offerte.

La seduta pubblica si svolgerà mediante strumenti telematici, ferma restando la necessità che le offerte siano ricevute in plico cartaceo.

Potranno essere valutate eventuali offerte contenute in plichi – inviati con le stesse modalità di cui sopra – che pervengano entro la dichiarazione, resa dal Notaio, di chiusura della seduta pubblica, purché superiori di almeno Euro 10.000,00 (diecimila/00) all'offerta più alta.

4.2 Le offerte, debitamente sottoscritte in forma olografa dagli offerenti, dovranno essere redatte conformemente al modello all'Allegato 5 al presente Disciplinare e dovranno altresì contenere tutte le informazioni ivi previste, tra le quali, nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale dell'offerente, se persona fisica, ovvero denominazione, sede legale, partita iva e codice fiscale, nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale del legale rappresentante, se persona giuridica.

La persona giuridica che intende presentare offerta dovrà allegare apposita visura camerale storica, aggiornata alla data di presentazione dell'offerta.

In entrambi i casi all'offerta dovrà essere allegato un valido documento di identità della persona fisica offerente o del rappresentante legale della persona giuridica offerente.

4.3 L'offerta vincolante per l'acquisto di beni immobili dovrà pervenire dai soggetti interessati in nome e per conto proprio: le offerte non possono contenere la clausola "*per persona da nominare*".

Non sono parimenti ammesse offerte di acquisto per soggetti terzi o in veste di fiduciari.

L'Offerta dovrà essere redatta in lingua italiana ed eventuali documenti originali in altra lingua (es. procure o certificati) allegati alla stessa dovranno essere corredati da traduzione giurata in lingua italiana.

Non saranno ammesse offerte presentate in forme differenti da quelle indicate.

4.4 Le offerte pervenute senza sottoscrizione, **da apporsi in originale ed in forma olografa**, saranno escluse.

Saranno parimenti escluse le offerte condizionate ovvero espresse in modo indeterminato.

4.5 L'offerta varrà quale proposta di acquisto irrevocabile e vincolante per l'offerente per i 180 giorni successivi al termine per la presentazione delle offerte, di cui al precedente par. 4.1, salve eventuali proroghe espresse.

A garanzia della presentazione dell'offerta e della eventuale aggiudicazione e stipula del relativo preliminare (di seguito "**Contratto Preliminare**"), prima, e contratto di compravendita (di seguito "**Contratto Definitivo**") poi, secondo le inderogabili ed essenziali condizioni e termini previsti nel presente Disciplinare, l'offerta dovrà essere inoltre accompagnata, **a pena di esclusione**, da una cauzione di importo pari al 15% del prezzo a base d'asta (di seguito, anche solo, "**Cauzione**"), di durata pari al periodo di validità dell'offerta stessa e comunque non inferiore alla durata della presente procedura.

La Cauzione potrà essere costituita mediante: **(i)** assegno circolare intestato alla Associate in Amministrazione Straordinaria; **(ii)** deposito bancario sul conto corrente bancario intestato alla Associate ed acceso presso la Banca Popolare di Sondrio S.p.A - IBAN IT4210569603226000005105X02; **(iii)** fideiussione bancaria che preveda a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore; b) la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile; c) la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta.

L'originale, ovvero la copia autentica o la copia conforme ai sensi, rispettivamente, degli artt. 18 e 19 del d.P.R. 445/2000, della ricevuta di versamento della citata somma e/o del documento a comprova della costituzione della Cauzione con le modalità sopra citate, dovranno essere inserite nel plico contenente l'offerta.

La Cauzione sarà svincolata alla scadenza del termine di validità dell'offerta, ove non prorogata, o, comunque, a seguito della sottoscrizione del Contratto Definitivo di compravendita. In caso di sottoscrizione del Contratto preliminare, la cauzione dovrà essere prorogata almeno fino a dieci giorni successivi alla data prevista nel Contratto preliminare per la stipula del Contratto definitivo; la cauzione sarà comunque svincolata alla sottoscrizione del Contratto definitivo.

La Cauzione sarà escussa in caso di: **(i)** falsa dichiarazione nella documentazione presentata in sede di offerta; **(ii)** omessa produzione della documentazione richiesta dall'Amministrazione Straordinaria a comprova di quanto dichiarato e/o prodotto in fase di offerta, ovvero ai fini della stipula del Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo, o comunque in caso di ogni altra omissione o irregolarità imputabile all'offerente, ivi incluso il mancato versamento nei termini indicati della caparra confirmatoria, che non sia sanabile e che non consenta di stipulare il Contratto Definitivo nel termine stabilito; **(iii)** in ogni caso qualsiasi inadempimento che si determini nell'impossibilità di aggiudicazione, di stipula del Contratto preliminare e/o del Contratto definitivo di compravendita imputabili all'offerente.

Resta ferma, in ogni caso, la più ampia facoltà dell'Organo Commissariale di agire al fine di ottenere il risarcimento del maggior danno causato dall'inadempimento.

5. Contenuto dell'offerta

5.1 L'offerta, a pena di irricevibilità, dovrà contenere i seguenti documenti, redatti e/o allegati separatamente tra loro, ancorché contenuti nel medesimo plico:

- (i)** offerta economica per l'acquisto dell'immobile (Allegato 5 al Disciplinare);
- (ii)** originale o copia autentica del verbale di sopralluogo (Allegato 4 del Disciplinare);
- (iii)** originale, o copia autentica o copia conforme (come da artt. 18 e 19 del d.P.R. n. 445/2000), della ricevuta o di altro documento attestante l'avvenuta costituzione della Cauzione di cui al precedente par. 4.5;
- (iv)** copia autentica o copia conforme (come da artt. 18 e 19 del d.P.R. n. 445/2000) del documento di identità dell'offerente;
- (v)** nel caso in cui l'offerta sia presentata a mezzo procuratore, originale, ovvero copia autentica o copia conforme (come da artt. 18 e 19 del d.P.R. n. 445/2000), della procura attestante i relativi poteri, nonché copia autentica o copia conforme (come da artt. 18 e 19 del d.P.R. n. 445/2000) del documento di identità del procuratore e del rappresentato;
- (vi)** il NDA (Allegato 3 al Disciplinare) debitamente sottoscritto.

Tutti i menzionati documenti, a pena di irricevibilità dell'offerta, a seconda dei casi dovranno essere firmati con firma olografa dal legale rappresentante dell'offerente, ovvero da persona munita di comprovati poteri di firma, ovvero da soggetti che li rilasciano in quanto diretti interessati e/o muniti dei necessari poteri.

Le carenze di qualsiasi elemento formale dell'offerta, e in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità dei documenti a corredo dell'offerta può essere sanata, ove possibile, nel corso della seduta. È esclusa la possibilità di sanare irregolarità dell'offerta economica. È assolutamente insanabile la mancata effettuazione del sopralluogo.

6. Apertura e valutazione delle offerte presentate. Possibilità di rilancio e individuazione del contraente

6.1 Le operazioni di apertura delle offerte e valutazione delle medesime saranno espletate dal Notaio Dott.ssa Natalia Sgromo, con studio in Roma (RM), in via Ovidio n. 20 scala B interno 1.

L'esame delle offerte da parte del Notaio Sgromo avverrà in seduta pubblica, tramite strumenti telematici, nel corso della quale il Notaio procederà all'apertura delle offerte stesse.

Della seduta pubblica verrà redatto apposito verbale.

Alla seduta pubblica di apertura dei plichi contenenti le offerte potranno partecipare gli offerenti personalmente ovvero tramite persone all'uopo delegate. La delega sarà allegata al verbale della seduta. Per ciascun offerente potrà partecipare al massimo una persona.

Nel corso della seduta potranno esser richiesti agli offerenti eventuali chiarimenti e integrazioni, anche documentali, in particolare, ed ancorché non esclusivamente, rispetto a quanto dichiarato e/o prodotto in sede di offerta, da prodursi entro i termini e con le modalità specificati dal Notaio nell'interesse della procedura, alla seduta stessa o con comunicazione separata.

6.2 Il Notaio verificherà, a suo insindacabile giudizio, la regolarità delle offerte pervenute.

Si procederà, in particolare, **(i)** alla verifica dell'integrità di tutti i documenti pervenuti, **(ii)** all'apertura degli stessi e, conseguentemente, **(iii)** alla verifica della presenza di tutti i documenti di cui al par. 5 del presente Disciplinare, nonché, ove necessario **(iv)** agli incumbenti di cui al precedente par. 6.1 del presente Disciplinare.

6.3 Il Notaio procederà, nella stessa seduta, all'apertura delle offerte economiche e darà lettura delle offerte ricevute. Il Notaio procederà pertanto all'elaborazione della graduatoria ed alla conseguente individuazione dell'offerta più alta, fatto in ogni caso salvo quanto previsto dal successivo par. 6.6.

Il Notaio procederà, nella stessa seduta, all'apertura delle offerte economiche e darà lettura delle offerte ricevute per l'immobile.

Il Notaio procederà pertanto all'elaborazione della graduatoria di gara ed alla conseguente individuazione della proposta di maggiore importo, dunque aggiudicataria, fatto in ogni caso salvo quanto previsto dal successivo par. 6.6 del presente Disciplinare.

6.4 Le offerte che, all'esito delle summenzionate verifiche, risultino, anche con riferimento ai contenuti inderogabili di cui agli Allegati al presente Disciplinare, incomplete, sottoposte a termini, condizioni (sospensive o risolutive) o riserve non previsti dal presente Disciplinare, contenenti informazioni e/o documenti non veritieri, o che contengano un'offerta economica indeterminata o determinabile solo con riferimento ad una formula o al valore di offerta espresso da altri offerenti, ovvero, in ogni caso, che risultino non rispettose dei requisiti fissati dal presente Disciplinare e dalla legge alla stessa applicabile, **saranno escluse dalla procedura di vendita.**

6.5 In presenza di un'unica offerta valida per l'acquisto l'Organo Commissariale, a suo insindacabile giudizio, potrà disporre di non procedere con l'aggiudicazione.

6.6 In presenza di una pluralità di offerte valide, il Notaio provvederà a indire, immediatamente a seguire dell'apertura e verifica delle offerte ricevute, una gara online sul portale www.quimmo.it come disciplinato nel documento denominato "*Specifiche Tecniche*" tra gli offerenti presenti sulla base dell'importo relativo alla offerta più alta, e con rilancio minimo (di seguito anche solo "**Rilancio minimo**") come di seguito precisato.

Nella stessa seduta pubblica il Notaio, in particolare, chiederà agli offerenti di presentare Rilanci Minimi di Euro 10.000,00 (diecimila/00) ciascuno sul prezzo più alto offerto in sede di prima offerta e posto a base d'asta di tale seconda fase.

A tale scopo il rappresentante dell'offerente dovrà essere in grado di dimostrare di essere possesso degli idonei poteri.

Una volta individuata l'offerta più alta, il Notaio potrà procedere all'apertura dei plichi contenenti le offerte eventualmente pervenuti tardivamente. Dette offerte saranno considerate ricevibili solo ove risultino più alte di almeno 1/5 rispetto all'offerta più alta individuata in base al comma che precede. In tal caso il Notaio provvederà nuovamente ad indire una seconda gara online sul portale www.quimmo.it come disciplinato nel documento denominato "*Specifiche Tecniche*" secondo le medesime modalità di cui ai commi che precedono.

Prima di procedere con le fasi successive e dichiarare chiusa la seduta il Notaio chiederà ai presenti se vi sono ulteriori offerte. Detta richiesta sarà messa a verbale.

L'immobile verrà aggiudicato dall'Organo Commissariale con atto espresso a chi avrà offerto il prezzo maggiore.

6.7 Le offerte perderanno la loro efficacia solo a seguito della scadenza del termine in esse previsto, determinato in 180 giorni, ovvero allo scadere del più breve termine che verrà eventualmente comunicato per iscritto dall'Organo Commissariale, restando comunque inteso che, l'avvenuta accettazione di altra offerta da parte della Associate prima della scadenza del termine di 180 giorni di cui sopra, non comporterà la perdita di efficacia delle altre offerte presentate.

In ogni caso, qualora per qualsivoglia motivo e ragione, non sia possibile addivenire al trasferimento dell'Immobile all'offerente selezionato, resterà impregiudicata la facoltà, da parte dell'Organo

Commissariale, di aggiudicare l'Immobile alla seconda migliore offerta vincolante pervenuta (e così a seguire, se del caso, alle successive offerte vincolanti pervenute).

6.8 L'aggiudicatario dovrà versare alla parte venditrice, a titolo di caparra confirmatoria, un importo pari al 30% del prezzo di aggiudicazione entro due giorni lavorativi dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione. In caso di mancato versamento della caparra confirmatoria nel termine stabilito l'aggiudicazione decadrà automaticamente e la parte venditrice avrà diritto ad incamerare la cauzione di cui al precedente articolo 4.5 e a procedere con l'aggiudicazione alle offerte valide che seguono nella graduatoria.

6.9 La Associate si riserva il diritto di escludere dalla procedura eventuali soggetti interessati che abbiano violato una qualsiasi delle disposizioni contenute nel presente Disciplinare di invito e/o nei relativi allegati.

6.10 Le operazioni relative all'apertura, alla valutazione delle offerte presentate nonché ai rilanci minimi e alla conseguente individuazione del contraente dovranno concludersi entro 100 giorni naturali e consecutivi dalla pubblicazione dell'Avviso di avvio della presente procedura.

7. Stipula del Contratto. Preliminare di vendita

7.1 Il provvedimento di aggiudicazione deve contenere:

(i) l'accettazione dell'offerta da parte dell'Organo Commissariale e l'aggiudicazione in favore dell'aggiudicatario;

(ii) se possibile, la data, l'ora ed il luogo per la stipulazione del Contratto Preliminare di compravendita davanti al Notaio incaricato.

L'Organo Commissariale ne darà comunicazione all'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 270/1999, l'efficacia del provvedimento di aggiudicazione è condizionata all'approvazione dell'alienazione da parte del MISE. La mancata approvazione determina l'automatica caducazione dell'aggiudicazione senza alcun onere, risarcimento o indennizzo in capo alla Società. Ove il MISE non abbia rilasciato l'approvazione per fatto imputabile a responsabilità dell'aggiudicatario la Società avrà diritto ad incamerare la cauzione, salvo il maggior danno. L'Organo Commissariale darà tempestiva comunicazione all'aggiudicatario dell'approvazione o della mancata approvazione.

7.2 Entro 30 giorni dalla comunicazione dell'autorizzazione di cui al par. 7.1 che precede, l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere apposito Contratto Preliminare di compravendita, predisposto secondo lo schema di cui all'Allegato 5 al presente Disciplinare, secondo le modalità che verranno comunicate dall'Organo Commissariale. Il soggetto incaricato alla stipula del Contratto Preliminare di Compravendita è il Notaio dott.ssa Natalia Sgromo.

7.3 Il prezzo di vendita dovrà essere integralmente pagato dall'acquirente alla Associate entro il giorno fissato per la stipula dell'atto di compravendita.

Fatta esclusivamente eccezione per la garanzia per l'evizione e per le dichiarazioni da rendersi ai fini della validità dell'atto in forza delle norme imperative applicabili, l'Organo Commissariale non presterà alcuna dichiarazione o garanzia in relazione alla compravendita dell'Immobile, ad eventuali vizi o difetti, anche occulti, ovvero alla mancanza di qualità dell'Immobile stesso.

L'Immobile è ceduto a corpo e non a misura, nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come "*visto e piaciuto*".

Tutte le imposte e le spese della compravendita, ivi incluso il compenso del soggetto incaricato dall'Organo Commissariale per l'espletamento delle operazioni di vendita, saranno a carico dell'acquirente.

7.5 Nel caso in cui, per fatto imputabile all'Aggiudicatario, il Contratto Preliminare non venga sottoscritto entro il termine stabilito al precedente par. 7.2, l'aggiudicazione si intenderà decaduta e l'Organo Commissariale escuterà la cauzione e incamererà la caparra confirmatoria, salvo il diritto al maggior danno.

Sarà quindi interpellato l'offerente che segue immediatamente nella graduatoria, e così a seguire, quanto alle ulteriori offerte vincolanti pervenute, ovvero, se del caso e ad insindacabile giudizio dell'Organo Commissariale, si procederà esperire una nuova asta.

7.6 Resta inteso che la conseguente stipula del Contratto Definitivo sarà, anche in tal caso, soggetta all'autorizzazione del Ministero.

7.7 Il contratto definitivo dovrà essere stipulato nel termine previsto nel Contratto Preliminare.

8. Richieste di chiarimenti

8.1 Qualora i soggetti interessati desiderino ricevere chiarimenti in relazione alla presente procedura di vendita potranno richiederli inviando apposita richiesta entro e non oltre le ore 12.00 (ora italiana) del settimo giorno antecedente la data di scadenza delle offerte.

La richiesta potrà essere presentata esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo as1.2019roma@pecamministrazionestraordinaria.it, indicando espressamente nell'oggetto della PEC "Richiesta di chiarimenti – Lotto n. 20 – Immobile sito in Fiumicino (RM), Via Viserba n. 45".

Non verranno prese in considerazione richieste di informazioni complementari e/o di chiarimenti pervenute telefonicamente o comunque oltre il termine sopra indicato.

8.2 Le risposte ai chiarimenti saranno pubblicate nella sezione "Associate" del sito internet <http://www.securpolgrouppamministrazionestraordinaria.it/> senza pregiudizio per la riservatezza degli offerenti, entro le ore 18.00 (ora italiana) del secondo giorno antecedente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

9. Altre disposizioni finali

9.1 La procedura avrà una durata pari a 180 giorni decorrenti dalla pubblicazione del bando sui quotidiani, salvo motivata proroga, e si concluderà con la stipula del Contratto di Compravendita.

Sino alla stipula del Contratto Preliminare, l'Organo Commissariale si riserva la facoltà di recedere in qualsiasi momento dalle trattative di vendita, qualunque sia il loro stato e grado di avanzamento, nonché di sospendere, interrompere o annullare la procedura di vendita o modificarne i termini e le condizioni, inclusi i termini di compimento delle relative attività, ovvero di modificare e/o integrare il presente Disciplinare e/o gli allegati dello stesso, senza che per ciò i soggetti interessati e/o gli offerenti possano avanzare nei confronti dell'Organo Commissariale alcuna pretesa a titolo di risarcimento del danno o di indennizzo.

9.2 I consulenti finanziari, i consulenti legali e gli altri consulenti della Società non assumono alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati e/o degli offerenti i quali, mediante la sottoscrizione delle offerte, dichiarano di esonerarli espressamente da ogni e qualsiasi responsabilità nei loro confronti e rinunciano a qualsiasi pretesa che potrebbero avere in relazione all'attività dai medesimi svolta per le procedure di amministrazione straordinaria concernenti le Società.

In deroga al disposto di cui all'art. 1411, comma 2, c.c., tali dichiarazioni ed impegni assunti dai soggetti interessati e dagli offerenti devono intendersi irrevocabili indipendentemente dalla manifestazione di volontà dei beneficiari di avvalersene o accettarli.

9.3 La Società, l'Organo Commissariale e tutti i soggetti da lui delegati al compimento di specifiche operazioni nel corso delle operazioni di vendita, non assumono alcun obbligo con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornite nel contesto della procedura di vendita.

I costi sostenuti dai soggetti interessati e/o dagli offerenti per la partecipazione alla procedura di vendita rimarranno a loro esclusivo carico.

9.4. Il trattamento dei dati personali e/o sensibili, inviati dai soggetti interessati e/o dagli offerenti, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., ove compatibili con le disposizioni del Regolamento UE 2016/679, e comunque in conformità alle disposizioni del Regolamento stesso. Ai sensi della richiamata normativa, il trattamento dei dati personali e/o sensibili garantirà la piena tutela dei diritti dei soggetti interessati e/o degli offerenti e della loro riservatezza.

Il trattamento dei dati ha l'esclusiva finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

9.5 Il presente Disciplinare e quanto nello stesso previsto sono regolati dalla legge italiana.

Per ogni controversia relativa al presente Disciplinare, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché derivante dai rapporti pre-contrattuali sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

10. Allegati

Si allegano al presente Disciplinare, e ne costituiscono parte integrante e vincolante, i seguenti documenti:

1. Estratto della perizia di stima asseverata;
2. Fac simile di manifestazione di interesse;
3. Fac simile di NDA;
4. Fac-simile verbale di sopralluogo;
5. Fac-simile di offerta economica;
6. Fac-simile Contratto Preliminare di acquisto;
7. Programma di cessione dei complessi aziendali.

Il presente Disciplinare, così come la relativa documentazione di gara, sono pubblicate nella sezione "Associate" del sito internet <http://www.securpolgroupamministrazionestraordinaria.it/> e sono liberamente accessibili, consultabili e scaricabili tramite *download*.

Roma, 29 luglio 2022

Associate S.r.l.

In amministrazione straordinaria

I Commissari Straordinari

Dott. Italo Soncini

Prof.ssa Bettina Campedelli

Prof. Daniele Vattermoli
